

**ANALISIS PENGARUH MIGRASI MASUK TERHADAP PERMINTAAN
RUMAH SEDERHANA DI KOTA PEKANBARU****Wahyu Hamidi dan Muhammad Hasbi**

Jurusan Ilmu Ekonomi Universitas Riau
Kampus Bina Widya Km 12,5 Simpang Baru – Pekanbaru 28293

ABSTRAK

The research was conducted in the city of Pekanbaru in March-August 2013. The purpose of this study was to analyze the effect of migration on housing demand in the city of Pekanbaru is simple. The data used in this study is secondary data time series from 2001 until 2010. The method of analysis used in this study was descriptive quantitative method with a simple linear regression analysis. With SPSS version 17.

From the results of the tests, t tests showed that the migration variable positive effect on demand for a modest home in Pekanbaru. Based on the calculation of the correlation coefficient (R) obtained R value of 0.756 means that the closeness of the linear relationship between the level of in-migration to a request for simple house is 75.6%, indicating that the relationship between the two variables is very close. Furthermore, based on the calculation of the coefficient of multiple determination (R²) obtained R² value of 0.572 indicating that the rate of in-migration affects demand a modest home that is equal to 57.2%, while 42.8% are influenced by other factors not addressed in this study.

Kata Kunci : *Housing Demand Simple, Migasi Login*

PENDAHULUAN

Dalam melaksanakan pembangunan, setiap negara akan menghadapi berbagai masalah kependudukan. Masalah kependudukan ini lebih dirasakan oleh negara yang sedang berkembang atau yang biasa disebut *less developed countries*. Masalah kependudukan yang dihadapi ini menyangkut tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi, struktur penduduk yang muda dan penyebaran penduduk yang tidak merata. Pertumbuhan penduduk yang cepat tentunya akan menambah kerumitan masalah-masalah pembangunan yang sedang dihadapi, antara lain akan berakibat pada padatnya jumlah penduduk sehingga perkembangan yang terjadi kadang tidak terkendali, khususnya yang terkait dengan jumlah permukiman. Migrasi adalah salah satu variabel yang mempengaruhi pertumbuhan penduduk disamping fertilitas dan mortalitas. Migrasi merupakan salah satu aspek kependudukan yang paling penting karena berpengaruh terhadap keadaan sosial ekonomi pada daerah tujuan dan daerah asal yang meliputi perubahan jumlah golongan umur, tingkat pengangguran, pendidikan dan pendapatan daerah.

Peningkatan perekonomian suatu daerah biasanya selalu diikuti dengan peningkatan jumlah penduduk di daerah tersebut, hal ini terjadi karena keinginan penduduk daerah lain untuk mencoba berusaha di daerah yang baru berkembang itu sehingga jumlah industri pun lebih padat dan berkembang pesat di daerah tersebut. Pertumbuhan penduduk yang pesat selama beberapa tahun terakhir, serta derasnya arus urbanisasi ke kota mengakibatkan kota-kota yang di tuju harus melakukan upaya untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan pertumbuhan kota seperti persediaan tanah untuk pemukiman yang diperlukan guna menampung pendatang di kota tersebut, dan juga sarana perkantoran, gedung sekolah, rumah sakit, fasilitas pasar dan lalu lintas. Pada suatu segi, migrasi masuk merupakan pertanda sudah berjalannya proses pertumbuhan kota, akan tetapi dari segi lain migrasi masuk ini dapat pula menimbulkan permasalahan dan tantangan terhadap kegiatan pembangunan daerah perkotaan. Migrasi yang terlalu tinggi dapat pula mengancam kelanjutan proses pembangunan di daerah perkotaan. Kota Pekanbaru merupakan kota yang memiliki daya tarik yang besar bagi para imigran dari berbagai daerah di Indonesia. Alasan orang dari berbagai daerah di Indonesia bermigrasi ke Kota Pekanbaru adalah karena besarnya peranan sektor perdagangan, hotel, dan restoran dalam memberi kesempatan kerja dan tingkat upah yang tinggi. Untuk melihat perkembangan jumlah migrasi dalam kurun waktu 2001-2010 dapat dilihat pada tabel 1 berikut :

Tabel 1 : Jumlah Migrasi Masuk, Migrasi Keluar Dan Migrasi Bersih Di Kota Pekanbaru Tahun 2001-2010

Tahun	Migrasi masuk (jiwa)	Migrasi keluar (jiwa)	Migrasi bersih (jiwa)
2001	8 762	4 373	4 389
2002	15 813	5 027	10 786
2003	16 677	12 420	4 257
2004	26 715	7 065	19 650
2005	22 521	8 762	13 759
2006	21 916	9 764	12 152
2007	27 131	11 231	15 900
2008	16 813	7 362	9 451
2009	19 181	22 908	-3 727
2010	21 605	26 092	-4 487

Sumber : Kantor BPS Kota Pekanbaru, 2012

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa angka migrasi masuk Di Kota Pekanbaru itu boleh dikatakan sangat tinggi dan bervariasi. Pada tahun 2001 jumlah migran yang masuk ke Pekanbaru itu hanya sebesar 8 762 dan meningkat pada tahun 2003 yaitu sebesar 16 677, pada tahun 2010 sebesar 21 605 dengan rata-rata jumlah migrasi masuk di Kota Pekanbaru dari tahun 2001-2010 adalah sebesar 19 713, dan dengan rata-rata pertumbuhan migrasi sebesar 15,65%, angka yang lumayan tinggi.

Tingginya angka migrasi masuk di Kota Pekanbaru ini disebabkan oleh kuatnya daya tarik kota Pekanbaru diantaranya oleh perkembangan dan pertumbuhan yang pesat di bidang ekonomi khususnya dibidang perdagangan dan industri, beragamnya jenis lapangan pekerjaan, dan meningkatnya pendapatan perkapita penduduk Kota Pekanbaru. Keadaan inilah yang menyebabkan perpindahan penduduk yang sangat besar bahkan ada yang melakukan migrasi seumur hidup.

Peningkatan jumlah penduduk ini akhirnya akan menimbulkan berbagai masalah, Diantara permasalahan yang ditimbulkan akibat bertambahnya penduduk di Pekanbaru adalah peningkatan permintaan atas rumah. Rumah sebagai tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus terpenuhi. Untuk itu permintaan atas rumah di Kota Pekanbaru setiap tahunnya semakin meningkat seiring peningkatan jumlah penduduk. Untuk mengetahui jumlah permintaan rumah sederhana selama 10 (sepuluh) tahun terakhir dapat dilihat pada tabel berikut ini :

**Tabel 2 : Jumlah Permintaan Rumah Sederhana di Kota Pekanbaru
Tahun 2001- 2010**

Tahun	Jumlah Permintaan Perumahan (KK)	Pertumbuhan Permintaan (%)
2001	2 967	-
2002	3 491	17,66
2003	4 107	17,64
2004	4 831	17,62
2005	5 684	17,65
2006	6 687	17,64
2007	8 753	30,89
2008	4 623	-47,18
2009	5 917	27,99
2010	7 574	28,00

Sumber : DPD REI RIAU, 2013

Dari data di atas terlihat bahwa setiap tahun permintaan rumah sederhana semakin meningkat, untuk tahun 2001 jumlah permintaan rumah sederhana di Kota Pekanbaru hanya sebanyak 2.967 unit, dan mengalami peningkatan yang sangat pesat pada tahun 2010 yaitu sebanyak 7.574 unit, dengan tingkat pertumbuhan sebesar 17 - 30 %. Hal ini mengindikasikan bahwa perumahan tipe sederhana masih tetap bertahan bagi kalangan menengah ke bawah, meskipun perkembangannya harus bersaing dengan perumahan-perumahan untuk kalangan menengah ke atas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh migrasi masuk terhadap permintaan rumah sederhana di Pekanbaru.

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai :

- a) Sebagai sumber informasi bagi pihak yang berkompeten dengan masalah migrasi dan pemukiman penduduk
- b) Sebagai bahan masukan bagi peneliti berikutnya yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut dalam hal yang sama maupun dalam hal yang lain yang masih berhubungan
- c) Selain dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan tugas akhir, juga sebagai wacana untuk menerapkan, mengembangkan, dan mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh oleh penulis selama masa kuliah.

Secara umum migrasi adalah istilah yang digunakan bagi perpindahan tempat tinggal seseorang dari suatu tempat ke tempat lain dan biasanya di luar daerah administrasi. Perpindahan ini dapat berupa perpindahan antar desa, desa ke kota ataupun dari suatu kota ke kota lainnya sehingga migrasi dapat mempengaruhi jumlah dan pertumbuhan penduduk disuatu daerah bersamaan dengan faktor fertilitas dan mortalitas. Munir (2007:114) mendefinisikan migrasi sebagai perpindahan penduduk dengan tujuan menetap dari suatu tempat ke tempat lain melampaui batas politik/negara administrasi/batas bagian dalam suatu negara. Jadi migrasi sering diartikan sebagai perpindahan yang relatif permanen dari suatu daerah ke daerah lain.

Migrasi adalah perpindahan penduduk dari suatu tempat ketempat lain baik melewati batas politis negara maupun batas administratif atau batas dalam bagian suatu negara dengan tujuan menetap. Di Indonesia seseorang dianggap migran jika telah tinggal selama 6 bulan dan bertujuan menetap (BPS_Pekanbaru Dalam Angka, 2010). Migrasi merupakan salah satu dari komponen demografi yang juga mempengaruhi dinamika penduduk disamping fertilitas dan mortalitas. Para ekonom mulai dari Lewis, dan dilanjutkan oleh Fei dan Ranis yang kemudian dikenal dengan Teori LFR (Lewis-Fei-Ranis) menyatakan bahwa perpindahan penduduk pada dasarnya terjadi karena adanya perbedaan antara sektor kota yang modern dan sektor desa yang tradisional (Subri, 2003:107). Menurut Arsyad (1999:283), migrasi dipengaruhi oleh banyak faktor dan kompleks. Oleh karena itu migrasi merupakan suatu proses memilih (*selective process*) yang mempengaruhi individu-individu dengan karakteristik-karakteristik ekonomi, sosial, pendidikan dan demografis tertentu, dan bisa berbeda-beda antar setiap wilayah.

Migrasi antar daerah di Indonesia dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti tingkat pengangguran, tingkat upah, tingkat pendapatan, jarak, proporsi penduduk daerah perkotaan dan lain-lainnya. Faktor yang tak kalah pentingnya adalah faktor individu itu sendiri, dialah yang menilai positif dan negatif suatu daerah, dialah yang memutuskan akan pindah dari tempat asal atau tidak, dan jikalau pindah daerah mana yang akan dituju.

Menurut Lee (Munir, 2007:118) ada 4 faktor yang menyebabkan orang mengambil keputusan untuk melakukan migrasi, yaitu :

- 1)Faktor-Faktor yang terdapat di daerah asal
- 2)Faktor-Faktor yang terdapat di daerah tujuan
- 3)Rintangan antara daerah asal dengan daerah tujuan
- 4)Faktor individu

Faktor tempat asal, tempat tujuan serta faktor penghambat dalam proses migrasi: Disetiap tempat asal ataupun tujuan, ada sejumlah faktor positif yang menahan orang untuk tetap tinggal di situ, dan menarik orang luar untuk pindah ke tempat tersebut; ada sejumlah faktor negatif yang mendorong orang untuk pindah dari tempat tersebut; dan sejumlah faktor netral yang tidak menjadi masalah dalam keputusan untuk migrasi. Selalu terdapat sejumlah rintangan yang dalam keadaan-keadaan tertentu tidak seberapa beratnya, tetapi dalam keadaan lain, tidak dapat diatasi. Rintangan-rintangan itu antara lain mengenai jarak (jarak antara daerah asal dan daerah tujuan). Rintangan-rintangan tersebut mempunyai pengaruh yang berbeda-beda pada orang yang mau pindah. Ada orang-orang yang memandang rintangan-rintangan tersebut sebagai hal yang sepele, tapi juga ada yang memandang sebagai hal yang berat yang menghalangi orang untuk pindah.

Faktor pribadi mempunyai peranan penting karena faktor-faktor nyata yang terdapat ditempat asal atau tempat tujuan belum merupakan faktor utama, karena pada akhirnya kembali pada tanggapan seseorang tentang faktor tersebut, kepekaan pribadi dan kecerdasannya. Kesadaran tentang kondisi di lain tempat memengaruhi evaluasinya tentang keadaan di tempat asal. Pengetahuan tentang keadaan di tempat tujuan tergantung kepada hubungan seseorang. Todaro (2000:364) menyatakan bahwa motif utama seseorang melakukan migrasi adalah ekonomi. Hal ini didasarkan atas adanya perbedaan ekonomi antara daerah pedesaan dan perkotaan. Di kota terdapat kesempatan ekonomi yang luas dibandingkan dengan daerah pedesaan sehingga penduduk bermigrasi ke kota dengan harapan meningkatkan pendapatan mereka.

Munir (2007:118) mengelompokkan faktor-faktor yang menyebabkan seseorang melakukan migrasi, yaitu faktor pendorong dan faktor penarik :

Faktor-faktor pendorong migrasi misalnya:

- 1) Makin berkurangnya sumber-sumber alam, menurunnya permintaan atas barang tertentu yang bahan bakunya makin susah diperoleh seperti hasil tambang, kayu atau bahan dari pertanian.
- 2) Menyempitnya lapangan pekerjaan di tempat asal (misalnya di pedesaan) akibat masuknya teknologi yang menggunakan mesin-mesin (capital intensive).
- 3) Adanya tekanan-tekanan atau diskriminasi politik, agama, suku di daerah asal.

- 4) Tidak cocok lagi dengan adat/budaya/kepercayaan ditempat asal.
- 5) Alasan pekerjaan atau perkawinan yang menyebabkan tidak bisa mengembangkan karir pribadi.
- 6) Bencana alam baik banjir, kebakaran, gempa bumi, musim kemarau panjang atau adanya wabah penyakit.

Faktor-faktor penarik migrasi antara lain :

- 1) Adanya rasa superior ditempat yang baru atau kesempatan yang baru atau kesempatan untuk memasuki lapangan pekerjaan yang cocok.
- 2) Kesempatan memperoleh pendapatan yang lebih baik.
- 3) Kesempatan memperoleh pendidikan yang lebih tinggi.
- 4) Keadaan lingkungan dan keadaan hidup yang menyenangkan misalnya iklim, perumahan, sekolah dan fasilitas-fasilitas kemasyarakatan lainnya.
- 5) Tarikan dari orang yang diharapkan sebagai tempat berlindung.
- 6) Adanya aktivitas-aktivitas di kota besar, tempat-tempat hiburan, pusat kebudayaan sebagai daya tarik bagi orang-orang dari desa atau kota kecil.

Menurut Sukirno (2005), permintaan adalah keinginan konsumen membeli suatu barang pada berbagai tingkat harga tertentu selama periode waktu tertentu. Fungsi permintaan seorang konsumen akan suatu barang dapat dirumuskan sebagai:

$$D_x = f (Y, P_y, T, u)$$

Dimana :

D_x = Jumlah barang yang diminta

Y = Pendapatan Konsumen

P_y = Harga Barang Lain

T = Selera

U = Faktor-faktor Lainnya

Persamaan tersebut berarti jumlah barang X yang diminta dipengaruhi oleh harga barang X , pendapatan konsumen, harga barang lain, selera dan faktor-faktor lainnya. Dimana D_x adalah jumlah barang X yang diminta konsumen, Y adalah pendapatan konsumen, P_y adalah harga barang selain X , T adalah selera konsumen dan U adalah Faktor-faktor lainnya. Dalam kenyataannya permintaan akan suatu barang tidak hanya dipengaruhi oleh harga barang itu sendiri namun juga oleh faktor-faktor lain. Dari pengertian di atas, permintaan masyarakat terhadap rumah sederhana termasuk kategori permintaan pasar, karena permintaan masyarakat terhadap rumah sederhana merupakan gabungan dari permintaan perumahan.

Menurut Mankiw (2003:102), ada beberapa faktor yang menyebabkan mengapa suatu permintaan konsumen terhadap suatu barang berubah :

1. Harga barang itu berubah sedang faktor yang lain tetap
Perubahan ini hanya menyebabkan pergerakan di sepanjang kurva permintaan.
2. Salah satu atau lebih faktor-faktor lain berubah (tidak ada lagi *ceteris paribus*)
Perubahan ini menyebabkan terjadi pergeseran seluruh kurva permintaan.

Kenaikan permintaan akan menyebabkan kurva permintaan bergerak naik ke kanan. Sebaliknya jika permintaan turun maka kurva permintaan akan bergeser turun ke kiri, Adapun faktor-faktor pembentuk keadaan *ceteris paribus* adalah :

- a. Pendapatan
Bila pendapatan konsumen naik maka permintaan akan naik dan sebaliknya, Namun untuk kasus barang inferior peningkatan pendapatan justru akan mengurangi permintaan suatu barang.
- b. Jumlah konsumen di pasar
Peningkatan konsumen akan meningkatkan permintaan suatu barang di pasar.
- c. Selera atau preferensi konsumen
Bila selera konsumen terhadap suatu barang naik, maka kurva permintaan akan bergeser ke kanan, yang berarti di setiap tingkat harga konsumen akan menambah konsumsinya

Teori ekonomi baku menyatakan bahwa permintaan terhadap suatu jenis barang/jasa sangat tergantung kepada harga barang tersebut selain dihubungkan dengan faktor-faktor lainnya seperti: (Budi, 2009:128)

1. Pendapatan
Kenaikan pendapatan biasanya akan mengakibatkan kenaikan permintaan
2. Selera dan Preferensi
Keterbatasan teori yang mengkaji tentang perubahan selera mempersulit dalam mengukur selera dan preferensi konsumen, sehingga diasumsikan selera konsumen konstan
3. Harga barang-barang yang berkaitan (substitusi dan komplementer)
Merujuk kepada barang apapun yang mengalami perubahan harganya akan mempengaruhi permintaan.
4. Perubahan dugaan tentang harga dimasa depan
Perkiraan akan terjadi penurunan harga dimasa depan akan meningkatkan permintaan barang tersebut.
5. Penduduk
Kenaikan jumlah penduduk dalam suatu perekonomian (dengan asumsi pendapatan perkapita konstan) akan meningkatkan permintaan.

Pergeseran kurva permintaan adalah suatu keadaan dimana terjadinya perubahan jumlah barang yang diminta sebagai akibat perubahan faktor-faktor lain di luar harga barang itu sendiri.

Sekiranya harga barang lain, pendapatan para pembeli dan berbagai faktor bukan harga lainnya mengalami perubahan, maka perubahan ini akan mengakibatkan kurva permintaan pindah ke kanan atau ke kiri, sedangkan perubahan harga barang itu sendiri akan menimbulkan gerakan sepanjang kurva permintaan (Sukirno, 2003:89). Permintaan akan suatu barang di pasar akan terjadi apabila konsumen mempunyai keinginan (*Willing*) dan kemampuan (*Ability*) untuk membeli, pada tahap konsumen hanya memiliki keinginan atau kemampuan saja maka permintaan suatu barang belum terjadi, kedua syarat *Willing* dan *Ability* harus ada untuk terjadinya permintaan. Lebih lanjut Turner mengatakan kendala yang membatasi terjadinya permintaan yaitu daya beli yang rendah atau harga barang dan jasa yang mahal. Turner (Budi, 2009:128)

Bagi konsumen yang berpendapatan rendah mereka lebih memfokuskan pengeluarannya untuk barang kebutuhan pokok (*Primary Goods*). Sedangkan mereka yang berpendapatan tinggi cenderung menggunakan pendapatannya untuk membeli barang-barang mewah (*Luxury Goods*) dibandingkan barang-barang kebutuhan pokok. Suatu konsep untuk mengukur besar kecilnya perubahan jumlah barang yang diminta sebagai akibat perubahan harga disebut dengan angka elastisitas. Pada umumnya angka elastisitas dapat didefinisikan sebagai persentase perubahan dalam variabel terikat (defendant variabel) dibagi dengan persentase perubahan dalam variabel bebas (indefendent variabel). (Mankiw, 2003:114)

Elastisitas merupakan suatu hubungan kuantitatif antar variabel-variabel, misal antara jumlah yang diminta dengan harga barang tersebut. Sesuai dengan hukum permintaan komoditi tersebut. Besar perubahan permintaan akibat perubahan harga tersebut akan berbeda dari satu keadaan ke keadaan lain. Secara teori ekonomi dikenal istilah elastisitas harga permintaan (*price elasticity of demand*) sebagai suatu konsep yang menghubungkan perubahan kuantitas pembelian/ permintaan optimal atas suatu komoditi dengan perubahan harga relatifnya (Miller dan Meiner, 2000:111). Permintaan suatu barang atau jasa sangat dipengaruhi oleh harga barang dan jasa yang bersangkutan dengan asumsi faktor lainnya tetap. Namun demikian dalam kondisi riil faktor-faktor lain tidak selamanya konstan, melainkan juga mengalami perubahan selain faktor harga. Perubahan faktor lain ini juga akan berpengaruh kepada permintaan akan barang dan jasa yang bersangkutan. Besaran perubahan yang terjadi akibat adanya perubahan faktor lain inilah yang lebih dikenal dengan elastisitas.

Elastisitas permintaan bisa mempunyai nilai positif dan juga bisa negatif. Apabila nilainya positif akan mengandung arti bahwa kenaikan produksi akan menyebabkan permintaan akan barang yang bersangkutan juga naik. Apabila angka elastisitas bernilai negatif, ini menunjukkan bahwa jika harga naik maka akan diikuti oleh penurunan jumlah barang yang diminta dan sebaliknya jika harga turun maka akan diikuti dengan kenaikan jumlah barang yang diminta (Mubyarto, 1999:12).

Koefisien elastisitas berkisar antara nol sampai tak terhingga. Apabila koefisien elastisitas adalah nol berarti perubahan harga tidak akan merubah jumlah yang diminta, jumlah yang diminta tetap walaupun harga mengalami perubahan. Bentuk kurva adalah sejajar dengan sumbu tegak. Kurva ini dinamakan tidak elastis sempurna. Apabila koefisien elastisitas bernilai tak terhingga berarti pada harga tertentu pasar sanggup membeli semua barang yang ada di pasar. Kurva ini berbentuk sejajar dengan sumbu datar dan sifat permintaanya disebut elastis sempurna. Salah satu kurva permintaan yang memiliki koefisien sebesar satu disebut sebagai kurva permintaan yang elastisnya bersifat elastisitas uniter. Elastisitas harga adalah tingkat kepekaan relatif dari jumlah yang diminta konsumen akibat adanya perubahan harga. Dengan kata lain, elastisitas harga adalah perubahan proporsional dari sejumlah barang yang diminta dibagi dengan perubahan proporsional dari harga. Elastisitas pendapatan yaitu koefisien yang menunjukkan sampai dimana besarnya perubahan permintaan terhadap sesuatu barang sebagai akibat daripada perubahan pendapatan pembeli.

Elastisitas pendapatan dikatakan tidak elastis apabila koefisien elastisitasnya adalah kurang dari satu, yaitu apabila perubahan pendapatan menimbulkan perubahan yang kecil saja terhadap jumlah yang diminta. Elastisitas pendapatan dinamakan elastis apabila perubahan pendapatan menimbulkan pertambahan permintaan yang lebih besar daripada perubahan pendapatan (Sukirno, 2005:117).

Green (Budi, 2009:131), mengemukakan bahwa rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi selain akan kebutuhan pangan dan sandang. Seiring dengan perkembangan zaman, berkembang pula jumlah manusia, yang berimplikasi pada semakin berkembangnya kebutuhan akan rumah tinggal. Oleh karena persediaan/ penawaran atas tanah terbatas, maka kebutuhan akan rumah akan sulit terpenuhi, terutama untuk kelompok masyarakat yang berpendapatan rendah. Sebab disatu sisi rumah merupakan kebutuhan pokok, namun di sisi lain untuk kelompok masyarakat yang berpenghasilan ke atas, rumah dapat juga dilihat sebagai barang investasi. Rumah adalah suatu barang yang khas dengan karakteristik unik diantara semua barang lain yang digunakan secara umum. Levy (Budi, 2009:132) menyebutkan bahwa rumah mempunyai karakteristik :

- a. *Fixity*, yaitu terdapat tempat tertentu selama umur bangunannya.
- b. *Orability*, yaitu secara umum lebih tahan lama.
- c. *Slow rate of technological change*, yaitu rumah cenderung lebih lambat usianya dibanding dengan barang lainnya.
- d. *Proness to neighborhood effects*, yaitu nilainya dipengaruhi oleh lokasi
- e. *Sensitivity to credit*, karena kebutuhan rumah merupakan pengeluaran yang besar dan sering dibiayai dengan kredit jangka panjang.
- f. *Speculative motive in ownership*, yaitu memiliki keuntungan spekulasi
- g. *Merrid good*, yaitu rumah dipandang sebagai sesuatu yang memiliki pengaruh menguntungkan yang melebihi kepuasan penggunaanya.

Permintaan akan rumah memainkan peranan penting dalam mempengaruhi nilai pasar properti jenis perumahan. Hal ini di karenakan penawaran tanah untuk pembangunan terbatas dari segi keluasaan akan tetap dari segi permintaan selalu berubah dan bertambah. Firdaos (2005) menjelaskan bahwa permintaan konsumen terhadap rumah dipengaruhi oleh faktor - faktor sebagai berikut :

1. Lokasi

Keberadaan lokasi rumah, apakah dipusat di pinggir kota sangat mempengaruhi minat konsumen dalam membeli rumah. Semakin strategis letak rumah tersebut berarti semakin baik dan memiliki tingkat permintaan yang semakin tinggi. Jarak menuju tempat kerja, tempat hiburan, dan fasilitas umum sebagai motif efesiensi waktu dan biaya transportasi merupakan faktor ekonomi yang menjadi pertimbangan konsumen di dalam memilih lokasi rumah yang dimaksud.

2. Pertambahan penduduk

Dengan alasan bahwa setiap orang memerlukan tempat tinggal sebagai tempat berlindung, maka setiap pertambahan penduduk baik secara alami maupun non alami (karena urbanisasi) akan meningkatkan permintaan akan rumah. Sehingga dalam suatu keluarga apabila jumlah anggota keluarga bertambah maka kebutuhan akan rumah ikut meningkat. Hal ini logis mengingat bahwa manusia ingin memenuhi kebutuhan pokok keluarganya.

3. Pendapatan Konsumen

Kesanggupan seseorang di dalam memiliki rumah sangat dipengaruhi pendapatan yang diperolehnya. Apabila pendapatan seseorang meningkat dan kondisi perekonomian tidak terjadi resesi dan inflasi, kecenderungan untuk memiliki rumah akan meningkat baik secara kualitas maupun kuantitas.

4. Kemudahan Mendapatkan Pinjaman

Pada pasar properti perumahan, permintaan perumahan dipengaruhi juga oleh kebijakan pemerintah dan institusi keuangan seperti perbankan. Karakteristik pasar properti yaitu membutuhkan dana besar, menyebabkan konsumen sangat tergantung pada kemudahan pendanaan. Kemudahan pendanaan ini dapat berupa fasilitas kredit pinjaman, penurunan tingkat suku bunga pinjaman, dan jangka waktu pelunasan pinjaman. Apabila kemudahan tersebut dapat diperoleh konsumen, dipercaya permintaan akan rumah oleh konsumen akan bertambah. Sebaliknya jika syarat mendapatkan pinjaman sangat ketat, atau suku bunga pinjaman yang tinggi akan menurunkan permintaan rumah oleh masyarakat.

5. Fasilitas dan Sarana Umum

Fasilitas disini meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial, diantaranya infrastruktur, sarana pendidikan, kesehatan, keagamaan, sarana transportasi, dan lain-lain. Keberadaan fasilitas tersebut membangun serta menarik minat investor yang selanjutnya akan meningkatkan permintaan akan rumah di kawasan tersebut.

6. Harga Pasar Rumah

Seperti dalam hal teori permintaan dan penawaran, semakin tinggi harga barang akan mengakibatkan penurunan permintaan akan barang yang dimaksud. Apabila harga rumah menengah naik, sementara kecenderungan memiliki rumah dengan tingkat harga tersebut akan berkurang dan permintaan akan beralih ke rumah dengan harga yang lebih rendah.

Terdapat kaitan antara kondisi ekonomi seseorang dengan pertimbangan skala prioritas dalam menentukan kebutuhan permintaan perumahan. Pertama meletakkan pertimbangan pada faktor lokasi, yaitu rumah yang berdekatan dengan tempat yang dapat memberikan kesempatan kerja. Prioritas kedua pada faktor kejelasan status kepemilikan lahan dan rumah. Prioritas ketiga pada faktor bentuk dan kualitas bangunan. Turner (Budi, 2009:128). Eckert (Budi, 2009:129), menyebutkan faktor-faktor yang sangat penting dan berpengaruh terhadap permintaan pasar perumahan yaitu :

- a) Faktor ekonomi, perubahan faktor ekonomi yang mempengaruhi permintaan perumahan adalah pendapatan, tingkat bunga, kebijakan pinjaman, tingkat sewa dan harga rumah.
- b) Faktor sosial ialah kepadatan penduduk, jumlah penduduk, ukuran keluarga, pendidikan, tingkat kejahatan dan distribusi umur.
- c) Faktor pemerintahan yaitu pelayanan pemerintahan kota dan tingkat pajak masyarakat.
- d) Faktor lingkungan, perubahan faktor lingkungan yang berpengaruh terhadap permintaan perumahan ialah topografi, bentuk lahan, kondisi tanah dan kemudahan fasilitas seperti berikut: parkir, pusat perbelanjaan, sekolah, tempat ibadah, kesempatan kerja, transportasi dan pelayanan izin-izin pendirian usaha.

Berdasarkan pada perumusan masalah dan tinjauan pustaka yang telah dikemukakan di atas, maka dalam penelitian ini diajukan hipotesis sebagai berikut: “Migrasi masuk berpengaruh positif dan signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di kota Pekanbaru”

METODE PENELITIAN

Setelah data terkumpul kemudian ditabulasikan serta selanjutnya diolah, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif untuk mengetahui keadaan imigran dalam meminta rumah dan metode kuantitatif untuk mengetahui seberapa besar hubungan antara variabel bebas (migrasi masuk) dan variabel terikat (permintaan rumah sederhana) dengan persamaan Regresi Linier Sederhananya adalah sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + e$$

Dimana :

- Y = Permintaan rumah sederhana (unit)
- a = konstanta
- b_1 = koefisien regresi variabel bebas (jumlah migrasi masuk)
- X_1 = jumlah migrasi masuk
- e = tingkat kesalahan

Model ini dilaksanakan menggunakan pengujian sebagai berikut :

1. T = Statistik (Uji-t)

Uji t dilakukan untuk menyelidiki apakah hipotesis variabel bebas (jumlah migrasi masuk) berpengaruh terhadap variabel terikat (jumlah permintaan rumah sederhana), dengan formulasi:

Pengujian untuk βX :

$$H_0 = \beta X = 0$$

$$H_1 = \beta X \neq 0$$

Dengan kriteria :

H_0 ditolak/ signifikan apabila: $t_{hit} > t_{tab}$

H_0 diterima/ tidak signifikan apabila: $t_{hit} < t_{tab}$

2. Koefisien Korelasi

Uji ini dilakukan untuk mengukur kuat tidaknya hubungan antara variabel bebas yakni tingkat migrasi masuk dengan variabel terikat yaitu permintaan rumah sederhana. Semakin mendekati angka nol besarnya Koefisien Korelasi suatu persamaan regresi, maka semakin tidak erat hubungan antara variabel bebas (migrasi masuk) dengan variabel terikat (permintaan rumah sederhana). Sebaliknya semakin mendekati angka satu besar Koefisiennya, maka semakin erat hubungan antara variabel bebas (migrasi masuk) dengan variabel terikat (permintaan rumah sederhana) di Kota Pekanbaru.

3. Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien Determinasi dilakukan untuk menyelidiki seberapa besar pengaruh variabel bebas (migrasi masuk) terhadap variabel terikat jumlah permintaan rumah sederhana) secara menyeluruh dengan tendensi sebagai berikut: Dimana R^2 nilainya $0 \leq R^2 \leq 1$. Semakin mendekati nol besarnya Koefisien Determinasi suatu persamaan regresi, maka semakin kecil pengaruh migrasi masuk terhadap permintaan rumah sederhana di Pekanbaru. Sebaliknya semakin mendekati angka satu besar koefisiennya, maka semakin besar pula pengaruh migrasi masuk terhadap permintaan rumah sederhana di Pekanbaru.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Regresi merupakan suatu metode yang digunakan untuk menganalisis hubungan antar variabel. Hubungan tersebut dapat diekspresikan dalam bentuk persamaan yang menghubungkan variabel terikat (Y) dengan variabel bebas (X).

Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil penelitian dan telah diolah kedalam model melalui program komputer dengan menggunakan program SPSS 16.0, dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 3. : Hasil Analisis Regresi Migrasi Masuk Dengan Jumlah Permintaan Rumah Sederhana

Variabel	Koefisien	t _{hitung}	t _{tabel}
C (Constant)	523.410	3,267	2,306
X (Migrasi masuk)	0,251		
R ²	0,572	t _{tabel} = ($\frac{\alpha}{2}, \frac{n}{2}$)= $\frac{0,05}{2}, \frac{10}{2}$ = 0,025, 8 = 2,306	
R	0,756		

Sumber : Hasil Olahan Data Sekunder

Berdasarkan hasil perhitungan regresi sederhana di atas, maka diperoleh persamaan regresi antara migrasi masuk dengan permintaan rumah sederhana di Kota Pekanbaru sebagai berikut :

$$\hat{Y} = a + bX_1 + e$$

$$\hat{Y} = 523.410 + 0,251x_i$$

Dimana :

Y= Permintaan rumah sederhana (unit)

a= Parameter yang sering disebut Koefisien Regresi

b₁= koefisien regresi variabel bebas (jumlah migrasi masuk)

X₁= jumlah migrasi masuk

e = tingkat kesalahan

Berikut ini akan dijelaskan mengenai hasil perhitungan Koefisien Regresi, Uji-t, Koefisien Korelasi (R) dan Koefisien Determinasi (R²).

1. Uji Arah Koefisien Regresi

Bahwa nilai Konstanta sebesar 523,410 mencerminkan pada kondisi apabila tingkat Migrasi Masuk bernilai Nol (0), maka permintaan akan rumah sederhana adalah sebesar 523 unit. Migrasi Masuk berpengaruh positif terhadap permintaan rumah sederhana, hal ini terlihat pada koefisien Variabel X sebesar 0,251. Artinya jika Migrasi Masuk meningkat sebesar 1% pada kondisi ceteris paribus maka akan menaikkan jumlah permintaan rumah sederhana sebesar 25,1 unit.

2. Uji-t (T-test)

Uji Koefisien Regresi secara Uji-t adalah untuk mengetahui seberapa besar pengaruh hubungan antara variabel bebas (migrasi masuk) dengan variabel terikat (permintaan rumah sederhana). Koefisien korelasi parsial menggunakan Uji-t ini yaitu dengan membandingkan nilai t_{hit} dengan t_{tabel}.

Sesuai dengan hasil model Regresi dari variabel yang mempengaruhi permintaan rumah sederhana di Kota Pekanbaru, maka dapat dilihat apakah persamaan dalam penelitian ini dapat diterima secara statistik, hal tersebut dapat dilakukan dengan pengujian sebagai berikut :

a. Hipotesis

Hipotesis untuk penelitian ini adalah: “Terdapat pengaruh migrasi masuk terhadap permintaan rumah sederhana di Kota Pekanbaru”

b. Kriteria keputusan

Membandingkan hasil statistik t-hitung dengan t-tabel:

Jika statistik t-hitung < statistik t-tabel, maka H_0 diterima / tidak signifikan

Jika statistik t-hitung > statistik t-tabel, maka H_1 diterima / signifikan

Dalam perhitungan penelitian di atas dapat diperoleh keterangan:

- 1) Hasil statistik t-hitung pada tabel 5.1. di atas dapat terlihat t-hitung adalah sebesar 3,267
- 2) Hasil statistik t-tabel, tingkat signifikan α 0,05 terhadap koefisien variabel bebas dimana diperoleh nilai t-tabel adalah sebesar 2,306

3. Koefisien Korelasi (R)

Uji ini dilakukan untuk melihat keeratan hubungan antara variabel bebas yakni tingkat migrasi masuk dengan variabel terikat yaitu permintaan rumah sederhana. Berdasarkan tabel 5.1. dapat dilihat nilai R adalah sebesar 0,756, artinya keeratan hubungan linear antara tingkat migrasi masuk terhadap permintaan rumah sederhana adalah sebesar 75,6 %, dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa hubungan antar kedua variabel tersebut sangat erat.

4. Koefisien Determinasi Berganda (R^2)

Nilai Koefisien Determinasi Berganda (R^2) pada intinya digunakan untuk mengukur seberapa jauh kemampuan model dalam menerangkan variabel terikat. Dalam hal ini untuk mengukur seberapa besar sumbangan migrasi masuk terhadap permintaan rumah sederhana di Kota Pekanbaru. Besarnya Nilai Koefisien Determinasi Berganda (R^2) adalah diantara nol dan satu ($0 < R^2 < 1$). Nilai R^2 yang mendekati angka nol menunjukkan kemampuan variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen amat terbatas. Nilai yang mendekati angka 1 (satu) menunjukkan variabel independen memuat hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variabel dependen dengan kata lain semakin mendekati angka satu maka akan semakin besar sumbangan pengaruh tingkat migrasi masuk terhadap permintaan rumah sederhana.

Berdasarkan hasil uji t dinyatakan bahwa migrasi masuk berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian. Hal ini dibuktikan dengan nilai t hitung > t tabel dengan signifikansi < 0,05. dengan t hitung sebesar 3,267 sedangkan t tabel sebesar 2,306. Hal ini sesuai dengan hipotesis yaitu faktor migrasi masuk berpengaruh positif terhadap keputusan pembelian rumah pada perumahan tipe sederhana.

Hal ini dapat dilihat dari besarnya t hitung yang lebih besar dari t tabel dan probabilitas yang signifikan. Hasil penelitian menunjukkan hubungan antara migrasi masuk dengan keputusan pembelian yaitu makin tinggi angka migrasi masuk maka akan semakin tinggi pula permintaan terhadap rumah sederhana tersebut. Besarnya koefisien elastisitas permintaan rumah sederhana terhadap migrasi masuk adalah sebesar 0,3, artinya apabila terjadi kenaikan migrasi masuk 1% maka akan berdampak pada peningkatan permintaan rumah sederhana sebesar 0,3% atau bila migrasi masuk menurun 1% akan menurunkan permintaan rumah sederhana sebesar 0,3% bila variabel lainnya diasumsikan tetap. Besarnya koefisien elastisitas juga mencerminkan tingkat elastisitas variabel bebas. Karena koefisien bernilai 0,3 dan lebih kecil dari 1, maka dapat dipastikan variabel migrasi masuk bersifat inelastis terhadap permintaan rumah sederhana, artinya perubahan yang terjadi pada variabel migrasi masuk diikuti dengan perubahan yang lebih kecil pada variabel permintaan rumah sederhana.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan uraian yang telah disusun pada bab-bab sebelumnya dan sesuai dengan data-data yang diperoleh selama penelitian, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Tingkat migrasi masuk pada tahun 2001-2010 berpengaruh signifikan terhadap permintaan rumah sederhana di Kota Pekanbaru yang dibuktikan dengan t -hit < t -tab, ($3,267 > 2,306$), perubahan migrasi masuk memberikan perubahan 57,2% terhadap permintaan rumah sederhana dan tingkat keeratan hubungan antara migrasi masuk dengan permintaan rumah sederhana adalah sebesar 75,6%.
2. Tingkat migrasi masuk di Kota Pekanbaru pada tahun 2001-2010 tergolong tinggi dan selalu meningkat, dan sangat mempengaruhi minat imigran untuk membeli rumah tipe sederhana
3. Tingkat migrasi masuk berpengaruh positif terhadap permintaan rumah sederhana. Hal ini terlihat pada koefisien X sebesar 0,251, artinya jika tingkat migrasi naik sebesar 1% pada kondisi *ceteris paribus* maka akan menaikkan jumlah permintaan rumah sederhana yang sebesar 25 unit.

Berdasarkan proses dan hasil analisis pada penelitian ini, maka dapat disarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Pengembang perlu untuk menurunkan harga rumah, memperhatikan lokasi perumahan yang strategis, melihat kondisi kepadatan penduduk, jumlah rumah tangga dan pendapatan perkapita masing-masing kecamatan dalam membangun perumahan agar penjualan rumah sederhana cepat terserap oleh pasar.

2. Bagi pengembang (*developer*) dapat dijadikan sebagai acuan dan pedoman di dalam membangun perumahan sederhana, dengan memperhatikan kondisi masyarakat, lokasi strategis dan faktor pendukung lainnya sehingga penawaran untuk perumahan sederhana ini dapat diserap pasar secara baik. Pihak developer dapat mempertimbangkan untuk membuat harga jual rumah sederhana yang dapat dijangkau oleh masyarakat berpendapatan rendah.
3. Variabel migrasi masuk sangat besar pengaruhnya, dan mempengaruhi keputusan pembelian perumahan sederhana. Upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan keputusan pembelian pada perumahan sederhana adalah memberikan penawaran dan promosi yang bersaing kepada para pendatang, memberikan kredit yang lunak dengan tempo pembayaran lebih lama atau yang lainnya sehingga nantinya perumahan tipe sederhana akan lebih diminati oleh para pendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsyad, Lincolin 2004. *Ekonomi Pembangunan*. Penerbit STIE YPKN, Yogyakarta.
- Badan Pusat Statistik, 2010. *Pekanbaru Dalam Angka*., Pekanbaru.
- Budi, Mulyo. 2009, "Analisis Permintaan Rumah Seerhana Di Kota Semarang." *Jurnal Bisnis dan Ekonomi*, vol.16, ISSN:1412-3126. Semarang.
- Firdaos, Awang. 2005, " Analisis Pengaruh Jarak ke Jalan Lingkar Luar terhadap Nilai Jual Properti Perumahan di Kecamatan Depok Sleman Yogyakarta," *Jurnal Survey dan Penilaian*, Vol. 001, Jakarta.
- Mankiw, Gregory. 2003. *Pengantar Ekonomi* edisi kedua, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- _____, 2006. *Pengantar Ekonomi Mikro* edisi ketiga, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Miller, Roger, Leroy, dan E. Meiner. 2000. *Teori Ekonomi Mikro Intermediete*. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Mubyarto, 1999. *Reformasi Sistem Ekonomi*, Penerbit Adityo Media, Jakarta.
- Munir, Rozi. 2007. *Dasar-Dasar Demografi*. Lembaga Demografi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta
- Subri, Mulyadi. 2003, *Ekonomi Sumber Daya Manusia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta
- Sukirno, Sadono. 2003. *Pengantar Teori Mikro Ekonomi*. Jakarta.
- _____. 2005. *Pengantar Makro Ekonomi Modern*. Edisi ke-3. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Todaro, P Michael, 2000. *Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta